

**LEGALITAS JUAL BELI TANAH PERTANIAN BERDASARKAN
HUKUM ADAT : STUDI PADA MASYARAKAT KECAMATAN ULUAN
KABUPATEN TOBA SAMOSIR**

RINTHUS MANURUNG

ABSTRACT

The implementation of an agricultural land trading business in Uluan Subdistrict, Toba Samosir District, which is still conducted based on Adat Law, yet with the enactment of Law No. 5/1960 on Basic Principle of Agraria, the unification of law in the field of land in the form of the uniform of right has been created that there is no more difference between the land with western rights and the land with customary rights. The implementation of trading business based on the Adat law practiced by the community in the research area is legal because it has met the legality of an agreement stated in Article 1320 of the Indonesian Civil Codes and becomes an evidence in court because it is written and a kind of the underhanded document, and in the process of registering the land, the National Land Board of Toba Samosir District accepts the agreement of the trading business as the basis to issue the certificate.

Keywords : *Legality, Trading Business, Agricultural Land, Adat Law*

I. Pendahuluan

Dalam hukum adat jual beli tanah dikenal dengan istilah dalam bentuk jual lepas yaitu suatu penyerahan tanah kepada pihak lain (pembeli), dengan pembayaran harga tanah secara tunai, dimana hak milik atas tanah itu berpindah ke tangan pembeli untuk seterusnya.¹ Lazim terdapat kebiasaan untuk melakukannya secara tertulis, yang ditandatangani sendiri oleh penjual, diketahui oleh kepala persekutuan serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi yang diperlukan.² Sedangkan syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang.³

Berdasarkan hasil pra penelitian pada tanggal 10 Mei 2013 yang dilakukan di Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir dengan wawancara kepada bapak Wilmar Sirait Kepala Desa Marom, bapak Laurensius Manurung Kepala Desa Sibuntuon, bapak Binsar Manurung Kepala Desa Dolok Nagodang,

¹Ahmad Fauzie Ridwan, *Hukum Tanah Adat* (Jakarta: Dewaruci Press, 1982), hlm 38.

²*Ibid.*

³Maria S. W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Buku Kompas, 2001), hlm. 119.

bapak Maraden Sitorus Kepala Desa Lumban Holbung, dan bapak Maruli Manurung Kepala Desa Partoruan Janjimatogu, bahwa warga masyarakat melakukan jual beli tanah pertanian masih secara hukum adat yaitu antara penjual dan pembeli melakukan jual beli tanah pertanian yang dibuat dalam surat segel yaitu surat perjanjian jual beli yang ditandatangani penjual dan pembeli dengan disaksikan oleh beberapa orang warga masyarakat yang hadir dan menurut kebiasaan sekarang jual beli ini dilakukan tanpa diketahui oleh Kepala Desa ataupun Camat. Selain itu menurut keterangan mereka bahwa warga masyarakat yang memiliki hak atas tanah pertanian tidak ada yang memiliki sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah tersebut.

Namun, semenjak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960 dimuat dalam Lembaran Negara No. 104, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam hukum tanah telah tercipta kesatuan hukum (*unifikasi*) dibidang pertanahan yaitu keseragaman hak karena tidak dibedakan lagi tanah dengan hak barat atau dengan hak adat.

Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.⁴ Untuk dibuat akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan Surat Kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.⁵ Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika

⁴ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah* (Bandung: PT. Alumni, 1993), hlm. 23.

⁵ Efendi Perangin, *Praktek Jual Beli* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994), hlm. 12.

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁶ Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi : PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁷

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- A. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pelaksanaan jual beli tanah pertanian masih dilakukan berdasarkan hukum adat pada masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir?
- B. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah pertanian di kalangan masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir?
- C. Bagaimana legalitas jual beli tanah pertanian berdasarkan hukum adat pada masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir?

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

- A. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pelaksanaan jual beli tanah pertanian masih dilakukan berdasarkan hukum adat pada masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir.
- B. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah pertanian di kalangan Masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir.
- C. Untuk mengetahui legalitas jual beli tanah pertanian berdasarkan hukum adat pada masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 538-539.

⁷ *Ibid*, hlm. 677.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif Analitis*, dengan memakai metode pendekatan *juridis empiris* yang dilaksanakan di lima Desa yaitu Desa Marom, Desa Sibuntuon, Desa Partoruan Janjimatogu, Desa Dolok Nagodang dan Desa Lumban Holbung di Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir Provinsi Sumatera Utara. Dengan sampel penelitian 20 orang warga masyarakat sebagai populasi yaitu seluruh warga masyarakat Batak Toba yang pernah melakukan jual beli tanah pertanian berdasarkan hukum adat di lokasi penelitian.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Tanah Pertanian Masih Dilaksanakan Berdasarkan Hukum Adat Pada Masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir

Berdasarkan hasil penelitian di lokasi penelitian yaitu Desa Marom, Desa Sibuntuon, Desa Partoruan Janjimatogu, Desa Dolok Nagodang dan Desa Lumban Holbung Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir dengan wawancara kepada 20 (dua puluh) orang warga masyarakat, 5 (lima) orang Kepala Desa, 2 (dua) orang Pengetua Adat dan Sekretaris Camat Uluan atas rekomendasi Camat Uluan dan pihak BPN Kabupaten Toba Samosir bahwa jual beli dilakukan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tanpa dihadapan PPAT sebagaimana diharuskan oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu :

1. Faktor Kebiasaan (tradisi)

Sebelum Indonesia merdeka tahun 1945 dalam pelaksanaan peralihan tanah oleh warga masyarakat di Kecamatan Uluan masih dilakukan secara lisan. Namun kira-kita tahun 1980-an berdasarkan peraturan negara jual gadai maupun jual lepas sudah dibuat secara tertulis yaitu dibuat dalam kertas segel yang ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan diketahui Kepala Desa. Pelaksanaan jual beli tersebut terus berlangsung dengan mengikuti peraturan bea meterai yang ada di Indonesia.

Demikian juga penjelasan Rajinus Sirait (selaku pembeli tanah) dan warga masyarakat Randianto Mangara Tua Manurung (selaku penjual dan selaku

pembeli tanah),⁸ bahwa mereka telah mengetahui peraturan jual beli tanah yaitu berdasarkan akta jual beli yang harus dilakukan oleh/dihadapan PPAT atau akta otentik yang dibuat oleh/di hadapan Notaris bagi tanah yang belum bersertipikat, namun pelaksanaan jual beli tanah pertanian dilakukan sesuai hukum adat atau kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat.

2. Faktor Tidak Adanya PPAT/PPAT Sementara di Kecamatan Uluan

Menurut Sekretaris Desa Marom Benson Sirait mengatakan bahwa : warga masyarakat tidak melaksanakan peralihan tanah berupa jual beli di hadapan PPAT salah satunya karena tidak adanya PPAT di Kecamatan Uluan.⁹

Di lokasi penelitian Camat atau Kepala Desa di Kecamatan Uluan hanya menjabat satu jabatan yaitu sebagai Camat dan sebagai Kepala Desa tidak ada merangkap jabatan PPAT/PPAT Sementara.

Demikian Sekcam Kecamatan Uluan Rajinus Sirait mengatakan bahwa : “Sebelum keluarnya Undang-undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah bahwa Camat sempat merangkap sebagai PPAT. Namun setelah terjadi pemekaran Kabupaten Toba Samosir dari Kabupaten induk yaitu Kabupaten Tapanuli Utara dan berdirinya Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir tahun 2002 atau definitif tahun 2005, Camat tidak lagi sebagai PPAT”.¹⁰

Dengan demikian tidak adanya PPAT/PPAT Sementara di Kecamatan Uluan mengakibatkan warga masyarakat tidak ada melakukan jual beli di hadapan Camat atau Kepala Desa sebagai pejabat pemerintah yang berwenang membuat akta peralihan tanah berupa jual beli di daerah yang belum cukup PPAT.

3. Faktor Tidak Adanya Penyuluhan Hukum

Wawancara kepada 20 warga masyarakat sebagai responden bahwa warga masyarakat belum memiliki pengetahuan terhadap fungsi dan wewenang PPAT

⁸ Wawancara dengan Rajinus Sirait, Sekretaris Camat Uluan di Kantor Camat Uluan Desa Lumban Binanga, Senin, 17 Juni 2013 dan wawancara dengan Randianto M.T.Manurung, warga masyarakat, di Desa Sibuntuon, Rabu, 26 Juni 2013.

⁹ Wawancara dengan Benson Sirait, Sekretaris Desa Marom di Desa Marom, Jumat, 21 Juni 2013.

¹⁰ Wawancara dengan Rajinus Sirait, Sekretaris Camat Uluan di Kantor Camat Uluan Desa Lumban Binanga, Senin, 17 Juni 2013.

sebagai pembuat akta dalam peralihan tanah termasuk jual beli. Hal ini dapat dilihat dalam tabel II di bawah ini.

Tabel II : Pengetahuan Warga Masyarakat terhadap Keberadaan PPAT

No.	Nama Penjual/Pembeli	Umur	Pekerjaan	Alamat/ Desa	Pelaksanaan Jual Beli di hadapan PPAT
1.	M. Butar-Butar	56 Tahun	Bertani	Marom	Tidak Tau
2.	M. Sirait	35 Tahun	Wiraswasta	Marom	Tidak Tau
3.	B. Sirait	42 Tahun	PNS	Marom	Mengetahui
4.	A. Butar-Butar	56 Tahun	Wiraswasta	Marom	Tidak tau
5.	E. Br. Sirait	74 Tahun	Bertani	Sibuntuon	Tidak Tau
6.	R. M.T. Manurung	30 Tahun	Tenaga Honorer	Sibuntuon	Mengetahui
7.	R. Manurung	37 Tahun	Bertani	Sibuntuon	Tidak tau
8.	B. Manurung	60 Tahun	PNS	Sibuntuon	Mengetahui
9.	R. Br. Manurung	43 Tahun	Bertani	P. Janjimatogu	Tidak tau
10.	M. Manurung	50 Tahun	Bertani	P. Janjimatogu	Tidak Tau
11.	B. Aruan	29 Tahun	Bertani	P. Janjimatogu	Tidak tau
12.	M. Manurung	40 Tahun	Bertani	P. Janjimatogu	Tidak tau
13.	P. Nadapdap	36 Tahun	PNS	Dolok Nagodang	Mengetahui
14.	P. Nadapdap	60 Tahun	Bertani	Dolok Nagodang	Tidak Tau
15.	G. Sihotang	54 Tahun	Bertani	Dolok Nagodang	Tidak Tau
16.	G. Manurung	69 Tahun	Bertani	Dolok Nagodang	Tidak Tau
17.	P. Manurung	53 Tahun	Bertani	Lumban Holbung	Tidak tau
18.	E. Sitorus	53 Tahun	Bertani	Lumban Holbung	Tidak Tau
19.	J. Sitorus	45 Tahun	Bertani	Lumban Holbung	Tidak Tau
20.	G. Sitorus	62 Tahun	Pegawai	Lumban Holbung	Mengetahui

Sumber : Hasil wawancara terhadap 20 orang responden di lokasi penelitian Juni 2013

Dari tabel II tersebut di atas dapat dilihat bahwa warga masyarakat di lokasi penelitian mayoritas tidak mengenal PPAT. Adapun warga masyarakat yang mengetahui PPAT hanya 25 % (dua puluh lima persen). Mengetahui dalam hal ini bukan mengetahui tugas dan wewenang PPAT sebagai pembuat akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun mengetahui dalam arti hanya mengenal dengan sebutan Notaris sebagai pembuat akta tanah di daerah perkotaan. Artinya warga masyarakat tidak mengetahui peraturan yang berlaku di Indonesia tentang jual-beli tanah harus dilakukan oleh/di hadapan PPAT.

Hal tersebut di atas disebabkan tidak adanya penyuluhan hukum oleh pihak pemerintah seperti pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau tidak ada informasi/perintah dari pihak BPN kepada Camat atau Kepala Desa agar warga masyarakat melakukan jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh/di hadapan PPAT atau akta otentik yang dibuat oleh/di hadapan Notaris bagi tanah yang belum terdaftar atau belum ada bukti haknya (sertipikat) seperti Akta Pelepasan Dengan Ganti Rugi atau Akta Pengikatan Jual Beli.

4. Faktor Kepercayaan

Dalam melakukan jual beli tanah pertanian si pembeli maupun si penjual harus benar-benar mempercayai orang yang mau menjual atau membeli tanah tersebut. Artinya si pembeli mau membeli tanah orang yang benar-benar sudah dikenal atau dipercayai, bahwa tanah tersebut memang milik si penjual. Demikian dalam hal jual gadai si penggadai harus sudah mengenal atau mempercayai bahwa si penerima gadai pasti mengembalikan tanah gadai tersebut bila si penggadai sudah bisa menebusnya kembali.

Selain tersebut di atas dalam hukum adat Batak Toba sendiri mengenal suatu *umpasa* (falsafah) yang selalu dipegang teguh oleh masyarakat yaitu *Togu urat ni bulu toguan urat ni padang, togu hata ni uhum, toguan hatani padan* (kuat pun akar bambu lebih kuat akar rumput, kuat aturan hukum namun lebih kuat aturan janji). Artinya warga masyarakat yang ada di Kecamatan Uluan khususnya di lokasi penelitian sangat memegang teguh suatu janji yang mereka

lakukan baik janji tertulis maupun lisan. Dalam kenyataannya masyarakat sangat yakin bahwa seseorang yang mengingkari janji yang telah dibuat akan mendapat suatu *bala* (musibah).

Dengan kepercayaan tersebut maka si penjual dan si pembeli yakin bahwa peralihan tanah tersebut tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

5. Faktor Kepemilikan Sertifikat

Wawancara kepada 20 (dua puluh) orang sebagai responden di lokasi penelitian semua mengatakan belum memiliki sertipikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah pertanian yang dimiliki.

Riduan Pieter Siahaan A. Ptnh mengatakan bahwa dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau PRONA di Kecamatan Uluan tidak pernah dilaksanakan karena Uluan termasuk kawasan hutan berdasarkan SK Menhut No. 44 tahun 2005.¹¹

B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Pertanian Di Kalangan, Masyarakat Adat Batak Toba Di Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir

Kebudayaan adat istiadat yang dimiliki oleh nenek moyang suku Batak Toba yang ada di Kecamatan Uluan masih tetap terpelihara seperti penggunaan bahasa Batak Toba sebagai komunikasi sehari-hari, pelaksanaan upacara adat (kelahiran, perkawinan dan kematian) yang selalu memperhatikan falsafah *dalihan Natolu*¹² dengan penggunaan *ulos* dan *umpasa-umpasa* (pantun-pantun) sebagai simbolitasnya.

Masyarakat di Kecamatan Uluan pada dasarnya tidak mengenal istilah jual beli dalam peralihan tanah karena bagi masyarakat adat Batak Toba tanah merupakan milik marga leluhurnya yang harus dimiliki secara turun temurun kepada keturunannya. Adapun peralihan tanah dikenal dalam bentuk pewarisan dan hibah (pemberian).

¹¹ Wawancara dengan Riduan Pieter Siahaan A.Ptnh, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Toba Samosir di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir, Jumat, 11 Oktober 2013.

¹² Falsafah dalihan natolu artinya tungku berkaki tiga yang mempunyai makna *pertama*, manat mardongan tubu (bersikap hati-hati kepada semarga), *kedua* elek marboru (sikap membujuk/mengayomi anak perempuan atau saudara perempuan) dan *ketiga* somba marhulahula (hormat kepada keluarga pihak istri)

Seiring perkembangan jaman kebutuhan semakin meningkat, sehingga terjadi pinjam meminjam uang untuk memenuhi kebutuhan hidup. Tanah yang merupakan harta benda yang bernilai tinggi dijadikan sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman uang, yang pada masyarakat adat Batak Toba di Kecamatan Uluan disebut *manggadehon* atau *manindorhon* (menggadaikan/jual gadai).

Demikian juga kepemilikan hak atas tanah semakin meningkat, hal ini menyebabkan tanah yang merupakan tanah marga leluhur tidak bisa lagi dipertahankan sehingga terjadi jual *pate* (jual lepas).

Sehingga bentuk-bentuk peralihan tanah yang ada di lokasi penelitian antara lain :

1. Pewarisan merupakan peralihan harta kekayaan seperti tanah dari pewaris kepada ahli waris.
2. *Piso-piso* merupakan pemberian tanah darat kepada orang lain atau marga pendatang yang hendak menetap di perkampungan (*huta*) dengan perjanjian bahwa tanah tersebut untuk tujuan membangun rumah.¹³
3. *Pauseang* merupakan pemberian sebidang tanah sawah kepada anak perempuannya (*boru*) oleh orangtua yang memiliki tanah yang luas (*Partano*) pada saat peresmian perkawinan adat.¹⁴
4. *Panjaean* merupakan pemberian tanah oleh orang tua kepada anak laki-laki sebagai modal untuk memulai hidup berkeluarga. Artinya pemberian ini dilakukan setelah anak laki-laki tersebut telah berumah tangga atau telah melangsungkan perkawinan.¹⁵
5. *Idahan Arian* atau *Dondon Tua* merupakan pemberian tanah kepada cucu pertama baik laki-laki maupun perempuan.¹⁶
6. *Mamola Pinang* (perjanjian bagi hasil) merupakan peralihan tanah pertanian oleh si pemberi tanah kepada orang lain untuk diusahai dengan kesepakatan

¹³Wawancara dengan Maraden Sitorus, Kepala Desa Luban Holbung di Desa Lumban Holbung, Sabtu, 22 Juni 2013.

¹⁴Wawancara dengan Wimar Sirait, Kepala Desa Marom di Desa Marom, Kamis, 20 Juni 2013.

¹⁵Wawancara dengan Maraden Sitorus, Kepala Desa Lumban Holbung, di Desa Lumban Holbung, Minggu, Tanggal 23 Juni 2013.

¹⁶Wawancara dengan Pdt. W.J. Sirait, Pengetua Adat Desa Marom di Desa Marom, Jumat, 21 Juni 2013.

bahwa setiap kali panen, maka hasil panen tanah tersebut dibagi dua antara si pemberi tanah dengan si penerima tanah.¹⁷ Namun kepemilikan tanah tetap menjadi hak si pemberi tanah sedangkan si penerima tanah hanya mengusahai.

7. *Sindor* (jual gadai) merupakan peralihan hak atas tanah oleh si pemberi gadai dan menerima sejumlah uang tunai dari si penerima gadai dengan suatu perjanjian bahwa tanah akan kembali setelah ditebus kembali oleh si pemberi gadai.¹⁸
8. *Jual pate* (jual lepas) merupakan peralihan tanah kepada orang lain untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang tunai/kontan. *Jual Pate* terjadi untuk si penjual karena kebutuhan akan uang dan bertempat tinggal di luar desa, kecamatan, kabupaten/kota tempat tanah berada. Sedang untuk pembeli karena kebutuhan akan tanah untuk mata pencaharian atau harta kekayaan untuk ahli warisnya.

Semua bentuk pengalihan tanah di Kecamatan Uluan pada awalnya dilakukan secara lisan, namun sejak Indonesia merdeka kira-kira tahun 1980-an berdasarkan peraturan dari negara¹⁹ khususnya mengenai bea meterai, bahwa peralihan tanah berupa jual *pate* (jual lepas) maupun *sindor* (jual gadai) sudah dibuat dalam bentuk tertulis yang dikenal dengan istilah surat perjanjian di bawah tangan yaitu surat yang dibuat oleh kedua belah pihak, ditandatangani oleh pihak pembeli, penjual, saksi-saksi dan diketahui oleh Kepala Desa dengan mengikuti peraturan bea meterai yang berlaku di Indonesia. Namun terjadi pergeseran surat perjanjian mana tidak suatu kewajiban bagi masyarakat untuk diketahui oleh Kepala Desa.

Pelaksanaan jual beli tanah pertanian di lokasi penelitian dilaksanakan secara tunai, nyata dan terang. *Tunai* artinya penyerahan tanah oleh si penjual kepada si pembeli bersamaan dengan penyerahan harga berupa uang kontan (secara lunas tidak mengenal sistem panjer) oleh pembeli kepada si penjual tanah.

¹⁷ Wawancara dengan Laurensius Manurung, Kepala Desa Sibuntuon di Desa Sibuntuon, Jumat, 21 Juni 2013.

¹⁸ Wawancara dengan Binsar Manurung, Kepala Desa Dolok Nagodang di Desa Dolok Nagodang, Minggu, 23 Juni 2013.

¹⁹ Wawancara dengan Pdt.W.J.Sirait, Pengetua Adat Desa Marom di Desa Marom, Jumat 21 Juni 2013.

Nyata artinya bahwa perbuatan jual beli tanah tersebut dituangkan dalam surat perjanjian yang diikuti dengan penyerahan tanah dan pembayaran harga oleh penjual dan pembeli. *Terang* artinya bahwa perbuatan jual beli tersebut ditandatangani saksi-saksi. Saksi-saksi adalah orang-orang yang dituakan atau yang mengetahui riwayat kepemilikan tanah tersebut.²⁰ Adanya warga masyarakat yang tidak melibatkan Kepala Desa, hal ini disebabkan karena salah satu faktor bahwa Kepala Desa tersebut bukanlah orang yang selalu mengetahui riwayat kepemilikan tanah warga masyarakat.

C. Legalitas Jual Beli Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat Pada Masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah pertanian di lokasi penelitian dilakukan dalam bentuk tertulis yaitu dalam bentuk surat perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh pembeli dan penjual. Sehingga surat tersebut termasuk dalam jenis akta di bawah tangan karena akta terdiri atas akta otentik dan akta di bawah tangan, sebagaimana pengertiannya diatur sebagai berikut:

1. Pasal 101 ayat (a) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta otentik adalah yaitu surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Sedangkan dalam ayat (b) Pasal tersebut, menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.
2. Pasal 1868 KUHPerdara, menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan tempat akta itu dibuat. Sedangkan Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap

²⁰ Wawancara dengan Riduan Pieter Siahaan A.Ptnh, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Toba Samosir di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir, Jumat, 11 Oktober 2013.

sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Berdasarkan pengertian dari akta otentik dan akta di bawah tangan sebagaimana tersebut di atas, bahwa keduanya dapat dipergunakan sebagai alat bukti, namun kekuatan pembuktiannya-lah yang berbeda. Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tandatangannya. Apabila suatu akta di bawah tangan diakui isi dan tandatangannya oleh masing-masing pihak maka kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik. bedanya terletak pada kekuatan pembuktian keluar, yang tidak secara otomatis dimiliki oleh akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1880 KUHPerdara tidak mempunyai kekuatan pembuktian keluar terhadap pihak ketiga terkecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang.

Untuk bisa menjadi alat pembuktian yang sempurna, sesuatu akta di bawah tangan yang sudah diakui oleh yang bersangkutan bila belum dibubuhi meterai maka hutang bea meterai wajib dilunasi.

Berkaitan dengan meterai atau bea meterai menurut Pasal 2 Undang-undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai disebutkan bahwa terhadap surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata maka dikenakan atas dokumen tersebut bea meterai.

Demikian di lokasi penelitian bahwa setiap surat perjanjian jual beli yang dilakukan disesuaikan dengan peraturan meterai yang berlaku di Indonesia.

Demikian juga dalam pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional Indonesia adalah hukum adat, hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang *di-saneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/disempurkan.²¹ Artinya bahwa pelaksanaan peralihan tanah secara jual beli oleh

²¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 71.

warga masyarakat di lokasi penelitian yang dibuat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan merupakan hukum adat yang *di-saneer*. Atau peralihan tanah berupa jual beli tidak secara lisan lagi melainkan sudah tertulis.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, demikian juga terdapat di lokasi penelitian yaitu:

1. Syarat sepakat yaitu kesepakatan para pihak dalam melakukan jual beli hak atas tanah. Kesepakatan para pihak ini dituangkan dalam surat perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.
2. Syarat kecakapan yaitu memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan, dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

Menurut hukum adat yang berlaku dalam masyarakat adat Batak Toba di lokasi penelitian bahwa setiap peralihan tanah seperti jual beli, hibah, pewarisan, sewa menyewa tanah dilakukan terhadap orang yang berumah tangga (telah kawin). Contohnya hibah berupa *pauseang*, *idahan arian* atau *dondon tua* diberikan pada saat melangsungkan upacara adat perkawinan. Sedangkan *panjaean* diberikan setelah berumah tangga (setelah kawin). Demikian juga dalam hal pewarisan terhadap anak yang belum genap 21 tahun atau belum kawin, tanah warisan tidak dapat dialihkan. Demikian juga dalam hal kesehatan mental, bahwa perjanjian tersebut hanya dapat dilakukan oleh orang yang mentalnya tidak terganggu atau orang yang berpikiran sehat, sehingga dalam setiap surat perjanjian yang dilakukan tercantum kalimat : “Demikian surat perjanjian jual *pate* ini, dibuat dalam pikiran yang sehat tanpa ada paksaan dari pihak manapun”.

3. Syarat hal tertentu yaitu bahwa yang diperjanjikan dicantumkan dengan jelas dalam surat perjanjian jual beli tanah pertanian tersebut seperti mengenai luas berdasarkan ukuran benih, batas-batas tanah dan harga.
4. Syarat sebab yang halal yaitu suatu sebab dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan pasal 1337 KUHPerdara, yaitu : tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan tertiban umum dan kesusilaan. Hal ini

juga tercantum dalam surat perjanjian yang dibuat para pihak dengan kalimat : Apabila terjadi perkara dikemudian hari adalah menjadi tanggung jawab Pihak I (Penjual).

Selain itu menurut pengakuan berdasarkan wawancara kepada 20 (dua puluh) warga masyarakat sebagai responden mengatakan bahwa tanah pertanian yang dimiliki tidak lebih 2 Ha (dua hektar) semua di bawah 2 Ha (dua hektar) perkepala rumah tangga artinya tidak ada warga masyarakat yang melakukan peralihan tanah dalam batas maksimum kepemilikan tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 UUPA bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Menurut Pengetua Adat Desa Marom Pdt.W.J.Sirait dan Pengetua Adat Desa Sibuntuon Op. Lentina Manurung mengatakan bahwa Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh warga masyarakat Kecamatan Uluan merupakan hukum adat dan pelaksanaan tersebut adalah sah, baik diketahui atau tidak diketahui oleh Kepala Desa.²²

Masyarakat di Kecamatan Uluan adalah masyarakat adat Batak Toba yang mempunyai tata cara dalam upacara-upacara adat seperti perkawinan, kematian dan peralihan tanah. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan warga masyarakat adalah sah karena dilakukan secara bersama dan berlangsung terus hingga sekarang. Hal ini berarti pelaksanaan jual beli tersebut tumbuh dan berkembang menjadi suatu budaya. Kebudayaan yang ada di Indonesia perlu dilestarikan.²³

Demikian Cicero (106-43 SM) menyatakan "*ubi societas, ibi ius*" yang berarti dimana ada masyarakat di sana ada hukum (adat). Ini merupakan kenyataan umum. Hukum yang berlaku dalam masyarakat mencerminkan cara berpikir masyarakat tersebut. Tiap masyarakat mempunyai kebudayaan sendiri dengan corak dan sifat sendiri, hukum dari masing-masing masyarakat mempunyai corak dan sifat yang berlainan mengikuti jiwa/semangat rakyat

²²Wawancara dengan Pdt.W.J.Sirait, Pengetua Adat Desa Marom dan Op.Lentina Manurung, Pengetua Adat Desa Sibuntuon di Desa Marom, Jumat, 21 Juni 2013.

²³ Wawancara dengan Pdt.W.J.Sirait, Pengetua Adat Desa Marom di Desa Marom, Jumat, 21 Juni 2013.

(*volksgeist*). Menurut Von Savigny hukum mengikuti *volksgeist* dari masyarakat tempat hukum (adat) itu berlaku dimana ada masyarakat di situ ada hukum (adat).

Sedangkan menurut Riduan Pieter Siahaan A.Ptnh bahwa surat perjanjian jual beli tanah pertanian yang dilakukan di lokasi penelitian adalah sah, sepanjang tidak menimbulkan masalah, meskipun ada yang tidak diketahui Kepala Desa dengan syarat surat perjanjian tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi.²⁴

Selain beberapa pendapat yang telah diuraikan tersebut di atas mengenai legalitas dari perjanjian jual beli tanah pertanian yang dilakukan di lokasi penelitian demikian juga beberapa yurisprudensi yang melegalkan perbuatan jual beli secara hukum adat antara lain :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tertanggal 13 Desember 1958 No. 4K/Rup./1985 memutuskan bahwa menurut hukum adat, ikut sertanya Kepala Desa dalam jual beli tanah bukan suatu syarat mutlak untuk sahya jual beli itu.
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tertanggal 14 April 1973 Nomor 122 K/Sip/1973 memutuskan bahwa belum dilakukannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan peryaratan administrasi saja.
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tanggal 4 April 1978 Nomor 126 K/Sip/ 1976 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh/dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”.

Demikian dasar berlakunya dan legalitas jual beli tanah pertanian berdasarkan hukum adat adalah pasal 5 UUPA yang menegaskan :

“Bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan

²⁴ Wawancara dengan Riduan Pieter Siahaan, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Toba Samosir di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir, Jumat, 11 Oktober 2013.

Negara yang berdasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini (UUPA) dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama”.²⁵

Akibat hukum dari pelaksanaan jual beli masih dilakukan secara hukum adat pada masyarakat Kecamatan Uluan Kabupten Toba Samosir adalah bahwa surat perjanjian yang dibuat di bawah tangan tersebut bukan merupakan bukti otentik di Pengadilan, karena bukti otentik adalah bukti yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal jual beli adalah PPAT.

Selain bukan bukti otentik bahwa jual beli yang dibuat secara di bawah tangan tidak bisa dilakukan pendaftaran datanya sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun di Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa :

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan akta yang tidak di buat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Wawancara dengan pihak BPN Kabupaten Toba Samosir, Bapak Riduan Pieter Siahaan A.Ptnh mengatakan bahwa :²⁶

“Jika SK Menhut No.44 Tahun 2005 tersebut telah direvisi atau dibatalkan dan tidak menunjuk Uluan sebagai kawasan hutan maka pelaksanaan jual beli yang dilakukan masyarakat bisa diterbitkan sertifikatnya, karena peralihan

²⁵ Abdurrahman, *Beberapa aspekta tentang Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria V* (Bandung: PT. Alumni, 1987), hlm. 70.

²⁶ Wawancara dengan Riduan Pieter Siahaan A.Ptnh, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Toba Samosir di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir, Jumat, 11 Oktober 2013.

tanah yang harus dibuat di hadapan PPAT adalah untuk tanah yang bersertifikat, sedang tanah yang belum bersertifikat perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak bisa sebagai alas hak untuk menerbitkan sertipikat apabila dimohonkan, dengan syarat surat perjanjian jual beli tersebut diketahui oleh Kepala Desa apabila tidak diketahui Kepala Desa juga dapat dimohonkan yang penting surat perjanjian tersebut ditandatangani penjual dan pembeli, saksi-saksi dan bermeterai. Saksi-saksi dalam hal ini fungsinya sebagai orang tertua adat setempat atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa letak tanah yang bersangkutan sehingga mengetahui riwayat kepemilikan tanah tersebut”.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Bahwa pelaksanaan jual beli masih dilakukan secara hukum adat pada masyarakat Uluan Kabupaten Toba disebabkan oleh karena tiga faktor yang *pertama*, faktor dari masyarakat antara lain : proses pelaksanaannya mudah dan sederhana dengan biaya terjangkau. Maksudnya pelaksanaan jual beli tersebut dapat diikuti atau diterima dengan cara berpikir masyarakat yang masih sederhana, tidak membutuhkan waktu banyak dan biaya hanya untuk pembelian kertas dan meterai saja. Sehingga hal ini diterima, ditaati dan dilakukan secara terus hingga menjadi suatu hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Demikian juga warga masyarakat saling mempercayai satu sama lain sehingga ada keyakinan bahwa pelaksanaan jual beli yang dilakukan tersebut tidak akan menimbulkan perkara dikemudian hari. *Kedua*, faktor dari pemerintah dalam hal ini BPN, Camat, Kepala Desa yang tidak melakukan penyuluhan kepada masyarakat bahwa perbuatan jual beli harus dibuat oleh/dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dalam peralihan tanah sehingga masyarakat tidak mengerti tugas dan wewenang PPAT sebagai pembuat akta peralihan tanah, demikian juga tidak adanya pengangkatan Kepala Desa atau Camat sebagai PPAT Sementara oleh pemerintah (BPN) sehingga warga masyarakat tidak melibatkan Kepala Desa atau Camat dalam proses jual beli tanah pertanian. *Ketiga* faktor dari pemerintah dalam hal ini Menteri Kehutanan yang telah mengeluarkan surat keputusan No. 44 tahun 2005 yang menunjuk daerah

Kecamatan Uluan sebagai kawasan hutan sehingga pihak BPN tidak melaksanakan PRONA di lokasi penelitian.

2. Bahwa pelaksanaan jual beli tanah pertanian berdasarkan hukum adat pada masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir yaitu dilakukan secara tunai, nyata dan terang. Tunai artinya penyerahan tanah oleh si penjual kepada si pembeli bersamaan dengan penyerahan harga berupa uang kontan (secara lunas tidak mengenal sistem panjer) oleh pembeli kepada si penjual tanah. Nyata artinya bahwa perbuatan jual beli tanah tersebut dituangkan dalam surat perjanjian yang diikuti dengan penyerahan tanah dan pembayaran harga oleh penjual dan pembeli. Terang artinya bahwa perbuatan jual beli tersebut ditandatangani saksi-saksi. Saksi-saksi berfungsi sebagai orang tertua adat setempat atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa letak tanah yang bersangkutan sehingga mengetahui riwayat kepemilikan tanah tersebut.
3. Bahwa pelaksanaan jual beli yang dilaksanakan di lokasi penelitian adalah sah karena memenuhi syarat materiil untuk sahnya suatu perbuatan hukum sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pelaksanaan jual beli tanah pertanian oleh warga masyarakat tidak diketahui Kepala Desa tidak merupakan syarat sahnya perjanjian yang dilakukan sebagaimana Yurisprudensi MARI. tertanggal 13 Desember 1958 Nomor : 4K/Rup./1985. Demikian juga pelaksanaan jual beli tanah pertanian tidak dibuat di hadapan PPAT tidak membuat perjanjian batal sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tertanggal 14 April 1973 Nomor : 122 K/Sip/1973.

B. Saran

1. Berdasarkan Putusan MK Republik Indonesia No.45/PUU-IX/2011 tentang Uji Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 41 tahun 1999 tentang Kehutanan, pada tanggal 21 Februari 2012, Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 35/PUU-X/2012 tanggal 16 Mei 2013 terkait dengan pengujian konstitusionalitas Pasal 1 angka 6, Pasal 4 ayat (3), Pasal 5 ayat (1), Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan dan Surat Edaran Menteri Kehutanan pada tanggal 16 Juli 2013 No. SE.1/Menhut-II/2013 tentang Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 35/PUU-X/2012 tanggal 16 Mei 2013 yang telah menjadikan SK Menhut Nomor : SK.44/Menhut-II/2005 tidak memiliki kepastian hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karena itu untuk meningkatkan kesadaran masyarakat adat di Kecamatan Uluan memiliki sertipikat atas bidang-bidang tanah pertanian yang dimiliki, maka disarankan kepada Pemerintah dalam hal ini BPN Kabupaten Toba Samosir untuk melakukan PRONA sebagaimana telah dilaksanakan di kecamatan lain di Kabupaten Toba Samosir.
2. Untuk menimbulkan kesadaran masyarakat adat dalam melakukan peralihan berupa jual beli tanah pertanian di hadapan PPAT/PPATS, maka disarankan Kepada Pemerintah dalam hal ini pihak BPN, Camat atau Kepala Desa perlu melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat bahwa peralihan tanah harus dilakukan di hadapan PPAT/PPATS. Sehingga, dengan pelaksanaan peralihan tanah di hadapan PPAT/PPATS berarti membantu pemerintah untuk mewujudkan tujuan UUPA, dengan demikian Pasal 33 UUD 45 dapat terlaksana yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur.
3. Kepada pemerintah dalam hal ini pembuat peraturan perundang-undangan, supaya membuat peraturan tidak menimbulkan penafsiran. Kepastian hukum akan tercapai bila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda serta tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang ada, baik secara vertikal maupun horizontal. Mewujudkan sistem hukum yang baik akan mejadi sebuah hal yang sulit jika

substansi aturan yang mendasarinya pun terdapat kesimpangsiuran akibat ketidaksinkronan aturan yang ada.

V. Daftar Pustaka

- Abdurrahman, *Beberapa aspekta tentang Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria V*, Bandung : PT. Alumni, 1987.
- Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: PT. Alumni, 1993.
- Fauzie Ridwan, Ahmad, *Hukum Tanah Adat*, Jakarta: Dewaruci Press, 1982.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2002.
- Perangin, Efendi, *Praktek Jual Beli*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994.
- Sumarjono, Maria S. W., *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, 2001.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.